UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 52/2012/QĐ-UBND	*Thái Nguyên, ngày 26 tháng 12 năm 2012*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2013

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;
Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;
Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP của Chính phủ;
Căn cứ Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính, hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
Căn cứ Nghị Quyết số 21/2012/NQ-HĐND ngày 15/12/2012 của HĐND tỉnh khoá XII, kỳ họp thứ 5 về quy định khung giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2013;
Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 483/TTr-STNMT ngày 24/12/2012 về việc đề nghị phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2013; văn bản số 2209/STC-QLG ngày 12/11/2012 của Sở Tài chính về việc thẩm định bảng giá đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2013, với nội dung cụ thể như sau:
(Quy định giá các loại đất và các phụ lục chi tiết số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 kèm theo Quyết định này)

Điều 2. Giá các loại đất được quy định sử dụng làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại điều 34 và 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức cá nhân trong các trường hợp quy định tại điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hoá, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế theo quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

g) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh hướng dẫn UBND các huyện, thành phố, thị xã tổ chức thực hiện.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh , Giám đốc các sở : Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư , Xây dựng, Công Thương, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2013./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Dương Ngọc Long

Nơi nhận:
- Bộ TN&MT;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp;
- Tổng cục QLĐĐ;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh TN;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;

- TT BCĐ GPMB tỉnh TN;
- Lưu:VT, KTTH, NC, GPMB.
- (nghiavd/T12/29/50b)

QUY ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN NĂM 2013
(Kèm theo Quyết định số: 52/2012/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

A. BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

I. GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1. Bảng giá đất trồng lúa nước:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

TT	Tên đơn vị hành chính	VÙNG											
		Trung du			Miền núi khu vực 1			Miền núi khu vực 2			Miền núi khu vực 3		
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	T. phố Thái Nguyên	60	57	54	55	52	49						
2	Thị xã Sông Công	57	54	51				49	46	43			
3	Huyện Phổ Yên, Phú Bình	56	53	50	51	48	45	49	46	43			
4	Huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Phú Lương				47	44	41	43	40	37	36	33	30
5	Huyện Định Hoá, Võ Nhai				42	39	36	38	35	32	34	31	28

2. Bảng giá đất trồng cây hàng năm còn lại:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

TT	Tên đơn vị hành chính	VÙNG											
		Trung du			Miền núi khu vực 1			Miền núi khu vực 2			Miền núi khu vực 3		
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	T. phố Thái Nguyên	53	50	47	49	46	43						
2	Thị xã Sông Công	51	48	45				45	42	39			
3	Huyện Phổ Yên, Phú bình	51	48	45	46	43	40	42	39	36			
4	Huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Phú Lương				43	40	37	39	36	33	35	32	29
5	Huyện Định Hoá, Võ Nhai				41	38	35	37	34	31	33	30	27

3. Bảng giá đất trồng cây lâu năm:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

TT	Tên đơn vị hành chính	VÙNG											
		Trung du			Miền núi khu vực 1			Miền núi khu vực 2			Miền núi khu vực 3		
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	T. phố Thái Nguyên	49	46	43	45	42	39						
2	Thị xã Sông Công	48	45	42				42	39	36			

3	Huyện Phổ Yên, Phú Bình	48	45	42	44	41	38	40	37	34			
4	Huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Phú Lương				40	37	34	36	33	30	33	30	27
5	Huyện Định Hoá, Võ Nhai				38	35	32	34	31	28	31	28	25

4. Bảng giá đất rừng sản xuất:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m^2

TT	Tên đơn vị hành chính	VÙNG											
		Trung du			Miền núi khu vực 1			Miền núi khu vực 2			Miền núi khu vực 3		
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	T. phố Thái Nguyên	22	19	16	18	15	12						
2	Thị xã Sông Công	22	19	16				15	12	9			
3	Huyện Phổ Yên, Phú Bình	22	19	16	18	15	12	15	12	9			
4	Huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Phú Lương				16	13	10	13	11	9	11	9	8
5	Huyện Định Hoá, Võ Nhai				15	12	10	12	10	8	10	8	7

5. Bảng giá đất nuôi trồng thuỷ sản:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

TT	Tên đơn vị hành chính	VÙNG											
		Trung du			Miền núi khu vực 1			Miền núi khu vực 2			Miền núi khu vực 3		
		Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	T. phố Thái Nguyên	43	40	37	40	37	34						
2	Thị xã Sông Công	41	38	35				35	32	29			
3	Huyện Phổ Yên, Phú Bình	41	38	35	38	35	32	35	32	29			
4	Huyện Đồng Hỷ, Đại Từ, Phú Lương				31	28	25	28	25	22	25	23	21
5	Huyện Định Hoá, Võ Nhai				30	27	24	27	24	22	24	22	20

6. Đất nông nghiệp khác:

Giá đất tính bằng 60% giá đất ở quy định tại vị trí đó.

II. GIÁ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Khung giá đất ở

a) Khung giá đất ở tại nông thôn: *Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²*

TT	VÙNG	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Trung du	250	6.000
2	Miền núi	70	4.500

Bảng giá đất ở tại nông thôn bám các trục giao thông: quốc lộ, tỉnh lộ, liên xã, các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp trên địa bàn các huyện, thành phố Thái Nguyên và thị xã Sông

Công *(Như phụ lục số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 kèm theo).*

b) Khung giá đất ở tại đô thị:

Đơn vị tính: Nghìn đồng/m²

TT	Loại đô thị	Giá tối thiểu	Giá tối đa
1	Thành phố Thái Nguyên	400	30.000
2	Thị xã Sông Công	350	12.000
3	Thị trấn trung tâm các huyện	200	8.040
4	Các thị trấn khác ngoài thị trấn trung tâm huyện	150	4.500

Ghi chú: Các thị trấn không thuộc trung tâm huyện, bao gồm: thị trấn Quân Chu, thị trấn Bắc Sơn, thị trấn Bãi Bông, thị trấn Sông Cầu, thị trấn Trại Cau, thị trấn Giang Tiên.

Bảng giá đất ở tại các đô thị, bám đường phố, trục giao thông chính trên địa bàn các huyện, thành phố Thái Nguyên và thị xã Sông Công *(Như phụ lục số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 kèm theo).*

2. Đất chuyên dùng: Bao gồm đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng

- Giá đất tính bằng 60% giá đất ở quy định tại vị trí đó.

3. Đất tôn giáo, tín ngưỡng; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; Đất phi nông nghiệp khác: Giá đất quy định như sau:

- Trường hợp đất có nguồn gốc là đất ở thì được áp dụng theo giá đất ở tại vị trí đó.
- Trường hợp đất không có nguồn gốc là đất ở thì giá đất được tính bằng 60% giá đất ở quy định tại vị trí đó.

III. GIÁ ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG:

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây), khi được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng để định giá đất cụ thể.

B. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

I. NGUYÊN TẮC PHÂN VÙNG ĐẤT, XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ ĐẤT

1. NHÓM ĐẤT NÔNG NGHIỆP.

1.1. Phân vùng đất:

- Vùng trung du: Bao gồm các xã, phường của thành phố Thái Nguyên; các xã,

phường thuộc thị xã Sông Công; các xã, thị trấn thuộc huyện Phổ Yên và huyện Phú Bình (trừ các xã là miền núi theo quy định tại Quyết định số 301/2006/QĐ-UBDT ngày 27/11/2006 và Quyết định số 05/2007/QĐ -UBDT ngày 06/9/2007 của Uỷ ban dân tộc).

- Vùng miền núi: Bao gồm các xã, thị trấn miền núi theo quy định tại Quyết định số 301/2006/QĐ-UBDT ngày 27/11/2006 và Quyết định số 05/2007/QĐ - UBDT ngày 06/9/2007 của Uỷ ban dân tộc.

1.2. Xác định vị trí đất nông nghiệp:

a) Vị trí 1: Là đất nông nghiệp có địa hình bằng phẳng, có chất đất tốt nhất, có điều kiện tưới tiêu thuận tiện, thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được xác định là đất ở;
- Đất nông nghiệp nằm trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;
- Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được duyệt, thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của khu dân cư tập trung.
- Đất nông nghiệp tính từ mép trục giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ, đường nối với quốc lộ, tỉnh lộ (đường nối cùng cấp đường tỉnh lộ), có chiều sâu vào ≤ 500 m; hoặc đất nông nghiệp cách ranh giới ngoài cùng của chợ nông thôn, khu dân cư tập trung ≤ 500 m.

b) Vị trí 2: Là đất nông nghiệp thoả mãn một trong các điều kiện sau:

- Đất nông nghiệp tiếp theo vị trí 1 nói trên + 500 m
- Đất nông nghiệp tính từ mép trục giao thông liên huyện, liên xã (không phải là tỉnh lộ, quốc lộ) có chiều sâu vào ≤ 500 m, đường rộng ≥ 2,5 m

c) Vị trí 3: Là vị trí đất nông nghiệp không đủ các điều kiện là vị trí 2.

2. NHÓM ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

2.1. Đất ở tại nông thôn: Là đất ở tại các xã trên địa bàn tỉnh.

2.1.1. Phân vùng đất ở tại nông thôn: được phân theo địa giới hành chính cấp xã củ vùng Trung du, miền núi như quy định tại tiết 1.1 điểm 1 mục I phần B.

2.1.2. Phân loại đất ở nông thôn áp dụng đối với thị xã Sông Công và các huyện (*Riêng phân loại đất ở nông thôn tại thành phố Thái Nguyên áp dụng theo mục III của Phụ lục số 1 kèm theo*).

Việc phân loại đất căn cứ vào các yếu tố: khả năng sinh lợi, giá trị sử dụng, vị

trí và giá đất thực tế ở địa phương. Tiêu chí phân loại cụ thể như sau:
a) Loại 1: Các ô thửa đất có vị trí thuận lợi nhất, có khả năng sinh lợi cao nhất trong khu vực, thoả mãn một trong những điều kiện sau:
- Bám đường giao thông là đường đất, đường cấp phối, có đường rộng lớn hơn hoặc bằng 3,5 m.
- Bám đường giao thông là đường bê tông, đường nhựa, có mặt đường rộng lớn hơn hoặc bằng 2,5 m.
- Cách chợ, trung tâm xã, trường học, khu công nghiệp, quốc lộ, tỉnh lộ không quá 200 m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2 m.
b) Loại 2: Các ô thửa đất có vị trí, khả năng sinh lợi kém loại 1, thoả mãn một trong những điều kiện sau:
- Bám đường giao thông là đường đất, đường cấp phối, có đường rộng nhỏ hơn 3,5 m nhưng lớn hơn hoặc bằng 2,5 m.
- Bám đường giao thông là đường bê tông, đường nhựa, có (mặt) đường rộng nhỏ hơn 2,5 m, nhưng lớn hơn hoặc bằng 2,0 m.
- Cách chợ, trung tâm xã, trường học, khu công nghiệp, quốc lộ, tỉnh lộ không quá 200 m, có đường vào nhỏ hơn 2 m.
- Cách chợ, trung tâm xã, quốc lộ, tỉnh lộ qua 200 m đến 500 m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2 m.
- Cách đường liên xã, đường liên thôn không quá 200 m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2 m.
c) Loại 3: Các ô thửa đất có vị trí, khả năng sinh lợi kém loại 2; thoả mãn một trong những điều kiện sau:
- Cách chợ, trung tâm xã, quốc lộ, tỉnh lộ qua 500 m đến 1.000 m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2 m.
- Cách đường liên xã, đường liên thôn qua 200 m đến 500 m, có đường vào lớn hơn hoặc bằng 2 m.
d) Loại 4: Các ô thửa đất có vị trí, khả năng sinh lợi kém loại 3, không đủ các điều kiện trên.
2.2. Đất ở tại đô thị: Là đất ở tại các phường thuộc thành phố Thái Nguyên, thị xã Sông Công và thị trấn thuộc các huyện.

II. ÁP DỤNG BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

1. Giá đất nông nghiệp

1.1. Giá đất quy định trong bảng giá được áp dụng theo đơn vị hành chính cấp huyện.
1.2. Trường hợp đất nông nghiệp (không bao gồm đất rừng sản xuất, đất nuôi

trồng thuỷ sản) có một hoặc các điều kiện sau:
- Có địa hình không phẳng, độ dốc lớn hơn hoặc bằng 5%;
- Có sỏi, đá trên bề mặt, ruộng sâu trũng, không thuận lợi trong sản xuất nông nghiệp.
Mức giá đất được xác định bằng 95% giá đất nông nghiệp tại vị trí đó.
2. Giá đất ở:
2.1. Giá đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn bám các trục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, được thể hiện trong các phụ lục số: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 áp dụng cho các khu dân cư hiện có. Mức giá đất quy định tại các phụ lục được áp dụng đối với đất ở cùng thửa, bám đường phố hoặc trục giao thông, tính từ mép lộ giới giao thông hiện tại (Quốc lộ, tỉnh lộ, đường phố trong đô thị) vào không quá 30 m, có độ chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường hiện tại nhỏ hơn 1,5 m {mặt bằng cốt đường hiện tại (cốt 00)}
- Đối với đất ở tại nông thôn ngoài các tục giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp chưa được quy định chi tiết, thì áp dụng theo bảng giá đất ở tại nông thôn. Giá đất trong trường hợp này được xác định theo loại đất ở nông thôn, không phân vị trí trong cùng thửa đất.
2.2. Trường hợp đất ở cùng thửa, bám đường phố hoặc trục giao thông, tính từ mép lộ giới đường phố hoặc trục giao thông hiện tại vào lớn hơn 30 m, thì giá đất được xác định cho từng vị trí như sau:
- Vị trí 1: Từ mép lộ giới đường phố, trục giao thông hiện tại vào 30 m, giá đất xác định bằng giá đất ở bám các đường phố, trục giao thông theo quy định tại vị trí đó;
- Vị trí 2: Tiếp theo vị trí 1 + 75 m, giá đất xác định bằng 50% giá đất của vị trí 1;
- Vị trí 3: Tiếp theo vị trí 2 đến hết, giá đất xác đ ịnh bằng 50% giá đất của vị trí 2.
Mức giá đất từ vị trí 2, vị trí 3 xác định như trên, nhưng không được thấp hơn mức tối thiểu của đất ở quy định trong vùng.
2.3. Giá đất ở quy định tại các trục phụ trong bảng giá:
- Giá đất ở tại trục phụ được xác định tính từ sau vị trí 1 của đường chính.
- Giá đất ở thuộc đường nhánh của trục phụ được xác định từ sau vị trí 1 của trục phụ.
- Giá đất ở thuộc ngách của đường nhánh, được xác định từ sau vị trí 1 của đường nhánh.
2.4. Trường hợp các ô thửa đất ở bám các trục giao thông đã có trong bảng giá, nhưng mức giá đất ở chưa thể hiện hết toàn tuyến, thì những đoạn còn lại cứ

250 m tiếp theo được xác định như sau:
- Trường hợp đoạn đường có cơ sở hạ tầng tương đương với đoạn đã có giá quy định, thì mức giá được xác định bằng 95% mức giá của đoạn đường tiếp giáp đã quy định giá, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu đã quy định trong vùng.
- Trường hợp đoạn đường còn lại trên tuyến, có cơ sở hạ tầng và đường nhỏ hơn không quá 20% đoạn đường tiếp giáp đã q uy định giá, thì mức giá xác định bằng 80% mức giá đoạn đường tiếp giáp, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.
2.5. Trường hợp các ô đất, thửa đất ở bám các trục phụ chưa được nêu ở bảng giá thì giá đất ở được xác định giá như sau:
- Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi tương đương với trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, thì giá đất được xác định bằng giá đất đã quy định tại trục phụ tương đương gần nhất đó.
- Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, có đường nhỏ hơn không quá 20% trục phụ gần nhất đã quy định giá, thì giá đất được áp dụng tính bằng 80% mức giá so với trục phụ đó, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.
- Trường hợp trục phụ có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ gần nhất trong khu vực đã được quy định giá, có đường nhỏ hơn từ trên 20% đến không quá 30% trục phụ gần nhất đã quy định giá, thì giá đất được áp dụng tính bằng 70% mức giá so với trục phụ đó, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.
2.6. Các trường hợp ô đất, thửa đất ở bám các đường nhánh của trục phụ, vào không quá 100 m, giá đất được xác định như sau:
- Đường có cơ sở hạ tầng tương đương trục phụ thì giá đất được tính bằng 95% giá đất trục phụ.
- Đường có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ, đường nhỏ hơn không quá 20% trục phụ, thì giá đất được áp dụng tính bằng 80% mức giá đất của trục phụ, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.
- Đường có cơ sở hạ tầng và khả năng sinh lợi kém trục phụ, có đường nhỏ hơn từ trên 20% đến không quá 30% trục phụ, thì giá đất được áp dụng tính bằng 70% mức giá đất của trục phụ, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.

2.7. Các trường hợp ô đất, thửa đất bám các đường ngách của các nhánh trục phụ, vào không quá 100 m, giá đất được xác định như cách xác định giá đất tại tiết 2.6 điểm 2 mục II phần B này.
Mức giá xác định không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng
2.8. M ột số trường hợp cụ thể khác
a) Các ô đất, thửa đất liền kề vị trí 1 của các đường phố, trục giao thông đã quy định trong bảng giá:
- Trường hợp đường vào là ngõ chưa kể tên, vào không quá 100 m, mức giá được xác định như sau:
+ Đường vào từ 2 m đến nhỏ hơn 3,5 m: Giá đất xác định bằng 25% so với giá đất của thửa đất mặt đường liền kề;
+ Đường vào nhỏ hơn 2 m: Giá đất được xác định bằng 22% so với giá đất của thửa đất mặt đường liền kề;
- Trường hợp vào vượt quá 100 m, giá đất được xác định như cách xác định tại tiết 2.4, điểm 2.
b) Trường hợp thửa đất liền kề với vị trí 1 của các đường phố, trục giao thông đã quy định trong bảng giá, nhưng không có đường vào, mức giá đất tính bằng 20% giá đất tại vị trí của thửa đất mặt đường liền kề.
Mức giá xác định tại tiết 2.8 này không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu quy định trong vùng.
2.9. Đối với các thửa đất ở nằm bên kia đường sắt (bám theo đường sắt), đường sắt song song giáp với đường bộ, thì giá đất xác định như sau:
- Trường hợp vị trí đất ở giáp với lộ giới đường sắt, từ đường bộ vượt qua đường sắt vào thẳng đất ở, giá đất được xác định bằng 70% giá đất ở bám trục đường bộ theo quy định tại vị trí đó.
- Trường hợp từ đường bộ vào đất ở phải đi theo đường gom, thì giá đất được xác định theo từng vị trí cụ thể.
2.10. Đối với các thửa đất ở phía sau đất nông nghiệp, tính từ mép đường giao thông hiện tại đến đất ở có chiều sâu vào không quá 30 m, giá đất ở được xác định như sau:
- Trường hợp có đường vào lớn hơn (hoặc) bằng 6 m thì phần đất ở từ giáp đất nông nghiệp vào không quá 30 m được tính bằng 70% giá đất ở bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí đó.
- Trường hợp có đường vào nhỏ hơn 6m nhưng lớn hơn hoặc bằng 3,5 m, mức giá tính bằng 60% giá đất ở bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí

đó.
- Nếu có đường vào nhỏ hơn 3,5 m, mức giá tính bằng 50% giá đất ở bám trục đường giao thông theo quy định tại vị trí đó.
Chiều sâu đất ở quy định tại điểm này, tính từ đất nông nghiệp vào không quá 30 m thì xác định như trên. Nếu chiều sâu đất ở tính từ đất nông nghiệp vào lớn hơn 30 m thì giá đất được xác định như quy định tiết 2.2 điểm 2 mục II phần B này.
2.11. Trường hợp đất nông nghiệp giáp lộ giới giao thông quy hoạch, khi được phép chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở mà có phần diện tích đất nông nghiệp bám trục giao thông nằm trong lộ giới hành lang an toàn giao thông chưa được thu hồi và không được chuyển mục đích sử dụng, thì giá đất ở để tính thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất nông nghiệp phía sau hành lang an toàn giao thông là giá đất ở tại vị trí 1, bám trục giao thông đã quy định tại vị trí đó.
2.12. Giá đất quy định trên các đường phố, trục giao thông được xác định theo mặt bằng cốt đường hiện tại (cốt 00) làm chuẩn. Các vị trí đất có độ chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường nhỏ hơn 1,5 m, giá đất xác định bằng 100% mức giá đất đã được quy định tại vị trí đó. Trường hợp thửa đất có vị trí chênh lệch cao (hoặc thấp) hơn mặt đường hiện tại từ 1,5 m trở lên, mức giá được xác định như sau:
a) Trường hợp đất có vị trí chênh lệch cao hơn mặt đường hiện tại:
- Cao hơn từ 1,5 m đến nhỏ hơn 3m, giảm giá 5% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 165.000 đồng/m^2.
- Cao hơn từ 3 m đến nhỏ hơn 4,5 m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 250.000 đồng/m^2.
- Cao hơn từ 4,5 m trở lên, giảm giá 15 % so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 330.000 đồng/m^2.
b) Trường hợp đất có vị trí chênh lệch thấp hơn mặt đường:
- Thấp hơn từ 1,5 m đến nhỏ hơn 3 m, giảm giá 10% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 410.000 đồng/m^2.
- Thấp hơn từ 3 m đến nhỏ hơn 5,5 m, giảm giá 15% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 580.000 đồng/m^2.
- Thấp hơn từ 5,5 m trở lên, giảm giá 20% so với giá quy định tại vị trí, nhưng mức giảm tuyệt đối tối đa không được quá 830.000 đồng/m^2.
2.13. Trường hợp đất ở có vị trí bám 2 mặt đường:

- Trường hợp đường phố, trục giao thông lớn hơn hoặc bằng 3,5 m được tính hệ số tối đa 1,1 lần so với giá tại vị trí đường phố có mức giá cao hơn.
- Trường hợp có đường phố, trục giao thông chính và 1đường phụ lớn hơn 2 m nhưng nhỏ hơn 3,5 m, được tính hệ số đa là 1,05 lần so với giá đất tại vị trí đường phố, trục giao thông chính có mức giá cao hơn.
- Trường hợp ô, thửa đất ở bám đường phố, trục giao thông và giáp một bên là đất công cộng có không gian thoáng đãng, được tính hệ số tối đa 1,1 lần so với giá đất tại vị trí của đường phố, trục giao thông đó.
2.14. Trường hợp các ô đất (thửa đất) ở vị trí có trùng 2 mức giá trở lên, thì xác định giá theo mức giá cao nhất.

3. Đối với đất chuyên dùng:
Trường hợp đất sản xuất kinh doanh thuộc phạm vi bảo vệ hành lang an toàn lưới điện Quốc gia *(Trừ trường hợp đất sản xuất kinh doanh mua bán, truyền tải điện)*: giá đất để xác định đơn giá thuê đất được giảm trừ 20% so với giá đất cùng mục đích sử dụng tại vị trí.
III. XÁC Đ ỊNH GIÁ ĐẤT TRONG MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ:
1. Trường hợp đất ở tại các khu mới thực hiện quy hoạch để đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất; Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị chưa quy định chi tiết trong bảng giá khi thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc chuyển mục đích sử dụng đất thì UBND các huyện, thành phố, thị xã lập phương án giá đất gửi Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các cơ quan có liên quan thẩm định, trình Uỷ ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo từng thời điểm.
2. Trường hợp khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất, mà giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Quyết định này áp dụng tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, thời điểm quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND các huyện, thành phố, thị xã căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường lập phương án giá đất gửi Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các cơ quan có liên quan xác định lại giá đất cụ thể trình UBND tỉnh quyết định cho

phù hợp, không bị giới hạn bởi khung giá đất quy định trên.